

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**PERANCANGAN BANGUNAN PERNIAGAAN
DAN JASA DI KAWASAN PECINAN KOTA
LAMA KESAWAN, MEDAN DENGAN
PENDEKATAN *ADAPTIVE REUSE***



DISUSUN OLEH :

ANGELLY LORENCIA IRENA

210118652

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
DEPARTEMEN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
TAHUN 2024**

**LEMBAR PENGESAHAN
STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**

**PERANCANGAN BANGUNAN PERNIAGAAN
DAN JASA DI KAWASAN PECINAN KOTA
LAMA KESAWAN, MEDAN DENGAN
PENDEKATAN *ADAPTIVE REUSE***

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

ANGELLY LORENCIA IRENA

NPM : 210118652

Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

Pada Program Studi Sarjana Arsitektur – Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, 30 April 2025
Pembimbing,



Ir. Lucia Asdra Rudwiarti, M.Phil., Ph.D.

Mengetahui,

Ketua Departemen Arsitektur



Prof. Dr. Floriberta Binarti, S.T., Dipl.NDS.Arch.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul:

**PERANCANGAN BANGUNAN PERNIAGAAN DAN JASA DI KAWASAN PECINAN
KOTA LAMA KESAWAN, MEDAN DENGAN PENDEKATAN *ADAPTIVE REUSE***

benar - benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 30 April 2025

Yang membuat pernyataan



(Angelly Lorencia Irena)

PRAKATA

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat dan Rahmat-Nya selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Proposal Tugas Akhir Arsitektur yang memiliki judul “Perancangan Bangunan Perniagaan dan Jasa di Kawasan Pecinan Kota Lama Kesawan dengan pendekatan *Adaptive Reuse*”. Penulis juga ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang sudah ikut terlibat dalam memberikan bantuan berupa dukungan dan bimbingan kepada penulis dalam proses penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur, diantaranya :

1. Ibu Ir. Lucia Asdra R., M.Phil., Ph.D. selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dan memberikan banyak masukan kepada penulis dari proses awal penulisan hingga akhir.
2. Ibu Khaerunnisa S.T., M.Eng., Ph.D. dan Bapak Ir. Y.D. Krismiyanto, MT selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan untuk kelancaran penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur.
3. Orangtua dan saudara yang turut serta dalam mendukung dan menyemangati penulis dalam menyelesaikan penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur.
4. Teman-teman seperjuangan penulis yang telah berjuang bersama dan saling mendukung serta menyemangati satu sama lain dalam penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur.
5. Seluruh pihak terkait yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang juga telah memberikan dukungan dan semangat bagi penulis.

Penulis menyadari ketidaksempurnaan dalam penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur ini. Penulis secara tulus memohon maaf apabila adanya kekeliruan dalam penulisan dan penulis sangat terbuka dengan kritik dan saran yang dapat membangun dari pembaca. Akhir kata, penulis berharap penulisan ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan juga penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Yogyakarta, 9 April 2025



Angelly Lorencia Irena

DAFTAR ISI

PRAKATA	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	viii
ABSTRAKSI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek.....	1
1.1.2 Latar Belakang Permasalahan	2
1.1.3 Latar Belakang Pendekatan Desain.....	4
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	5
1.3.1 Tujuan.....	5
1.3.2 Sasaran	5
1.4 Ruang Lingkup Perancangan.....	6
1.4.1 Materi Studi.....	6
1.5 Metode.....	6
1.5.1 Metode Pengumpulan Data	6
1.5.2 Metode Analisis.....	7
1.6 Keaslian Proyek.....	7
1.7 Kerangka Berpikir	7
1.8 Sistematika Penulisan.....	8
BAB 2 KAJIAN TEORI	10
2.1 Tinjauan Umum Perniagaan dan Jasa.....	10
2.1.1 Pengertian Perniagaan dan Jasa.....	10
2.1.2 Tujuan Perniagaan dan Jasa	10
2.1.3 Jenis Perniagaan dan Jasa.....	10
2.2 Tinjauan Umum Peta Lama Kesawan	11
2.2.1 Tepekong Straat (Jalan Tepekong)	11
2.2.2 Jalan Suwarna.....	12
2.2.3 Jalan GwangJu	12
2.3 Tinjauan Umum Kawasan Pecinan.....	13
2.3.1 Kawasan Pecinan Kesawan.....	13
2.3.2 Budaya dan Elemen Aristektur Pecinan	14
2.3.3 Pemetaan Kawasan Pecinan Kesawan	17

2.4	Tinjauan Adaptive Reuse	18
2.4.1	Pengertian Adaptive Reuse.....	18
2.4.2	Prinsip Adaptive Reuse	18
2.4.3	Manfaat Adaptive Reuse	18
2.4.4	Aspek yang Dikelola oleh Adaptive Reuse	19
2.4.5	Strategi Adaptive Reuse	19
2.5	Studi Preseden	20
BAB 3 KASUS STUDI		30
3.1	Tinjauan Umum Wilayah.....	30
3.1.1	Kesawan	30
3.2	Studi Tapak	30
3.2.1	Kriteria Pemilihan Tapak.....	30
3.2.2	Lokasi perancangan.....	31
3.2.3	Pemetaan Fungsi	31
3.2.4	Objek Perancangan.....	32
3.2.5	Justifikasi Objek.....	37
3.2.6	Regulasi Tapak	38
BAB 4 METODE DAN ANALISIS		39
4.1	Metode	39
4.1.1	Metode Pengumpulan Data	39
4.2	Analisis Tapak & Sintesis Tapak	39
4.3	Analisis Programatik	42
4.3.1	Analisis Hasil Pengumpulan Data MBDW	42
4.3.2	Analisis Pengumpulan Data Kuisisioner	43
4.3.3	Analisis Gabungan Data MBDW & Kuisisioner	44
4.3.4	Identifikasi Pelaku.....	46
4.3.5	Identifikasi Alur Kegiatan	47
4.3.6	Analisis Pelaku dan Kegiatan.....	47
4.3.7	Analisis Hubungan Ruang.....	49
4.3.8	Analisis Besaran Ruang	50
4.4	Analisis Penekanan Desain.....	53
4.4.1	Penekanan Desain Adaptive Reuse	53
4.4.2	Pendekatan Arsitektur China	58
BAB 5 KONSEP.....		60
5.1	Konsep Dasar.....	60
5.2	Konsep Zonasi	60
5.3	Konsep Sirkulasi.....	63
5.4	Konsep Ruang Dalam.....	63

5.5	Konsep Ruang Luar	65
5.6	Konsep Fasad.....	67
5.7	Denah Skematik.....	68
5.8	Siteplan	70
		70
DAFTAR PUSTAKA.....		71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.2.1 Ruko Terbengkalai di Jl. Pembelian	3
Gambar 1.1.2.2 Fasad bangunan di Jl. GwangJu.....	4
Gambar 1.1.2.3 Penataan Kawasan Kota Lama Kesawan.....	4
Gambar 1.1.3.1 Bangunan terbengkalai yang masih asli di Jalan Pembelian.....	5
Gambar 1.1.3.2 Bangunan terbengkalai yang masih asli di Jalan GwangJu	5
Gambar 2.3.2..1 Gaya Chinese Shophouses	14
Gambar 2.3.2..2 Gaya Chinese Shophouses	15
Gambar 2.3.2..3 Gaya Chinese Shophouses	16
Gambar 2.3.3.1 Pemetaan Kawasan Pecinan Kesawan	17
Gambar 2.5.1 Voice of Coffee	21
Gambar 2.5.2 Voice of Coffee	21
Gambar 2.5.3 Bankara Store	22
Gambar 2.5.4 Bankara Store	22
Gambar 2.5.5 A Place for Fashion and Culture Retail Conversion.....	23
Gambar 2.5.6 A Place for Fashion and Culture Retail Conversion.....	23
Gambar 2.5.7 Denah Rio Jewelry Store	25
Gambar 2.5.8 Interior Rio Jewelry Store.....	25
Gambar 2.5.9 Denah Rio Jewelry Store	26
Gambar 2.5.10 Tienda Mayor Showroom	26
Gambar 2.5.11 Tienda Mayor Showroom	27
Gambar 2.5.12 Denah Lantai 1 dan 2 Tienda Mayor Showroom	27
Gambar 2.5.13 Interior We Are Knitters	28
Gambar 2.5.14 Interior We Are Knitters	28
Gambar 2.5.15 Interior We Are Knitters	29
Gambar 2.5.16 Interior We Are Knitters	29
Gambar 3.2.3.1 Pemetaan Fungsi Perniagaan	32
Gambar 3.2.4.1 Objek Perancangan	32
Gambar 3.2.4.2 Ruko di Jalan Pembelian	33
Gambar 3.2.4.3 Ruko di Jalan GwangJu	33
Gambar 3.2.4.4 Ruko di Jalan Stasiun Kereta Api.....	33
Gambar 3.2.4.5 Denah Eksisting Tapak	37
Gambar 3.4.7.1 Gambar Analisis Hibungan Ruang	50
Gambar 4.3.4.1 Gambar Identifikasi Pelaku.....	46
Gambar 4.3.5.1 Gambar alur kegiatan	47
Gambar 5.2.1 Konsep Zonasi	60
Gambar 5.3.1 Konsep Sirkulasi	63
Gambar 5.4.1 Penerapan Adaptive Reuse Ruang Dalam	64
Gambar 5.4.2 Penerapan Arsitektur China Ruang Dalam	64
Gambar 5.5.1 Titik Peletakkan Bangku Taman	65
Gambar 5.5.2 Titik Peletakkan Vegetasi.....	65
Gambar 5.5.3 Titik Peletakkan Papan Informasi	66
Gambar 5.5.4 Konsep Ruang Belakang Ruko.....	66
Gambar 5.5.5 Konsep Koridor Pejalan Kaki	67
Gambar 5.6.1 Konsep Fasad Bangunan Jl. GwangJu	67
Gambar 5.6.2 Konsep Fasad Bangunan Jl. Pembelian	68
Gambar 5.6.3 Konsep Fasad Bangunan Jl. Stasiun Kereta Api.....	68
Gambar 5.8 1 Progress Siteplan.....	70

DAFTAR TABEL

Tabel 1.6.1 Karya Tulis dengan Topik Perancangan Bangunan di Kawasan Pecinan.....	7
Tabel 2.4.4.1 Aspek yang dikelola oleh Adaptive Reuse	19
Tabel 2.4.5.1 Strategi Adaptive Reuse Berdasarkan Prinsip Pengembangan Berkelanjutan	20
Tabel 2.5.1 Komparasi Preseden.....	24
Tabel 2.5.2 Kesimpulan Preseden Pertokoan	29
Tabel 4.3.1.1 Rekap Jenis Perniagaan dan Jasa hasil MBDW	43
Tabel 4.3.1.2 Rekap Jenis Perniagaan dan Jasa hasil Kuisisioner.....	44
Tabel 4.3.1.3 Rekap Hasil Kuisisioner dan MBDW	44
Tabel 4.3.6.1 Analisis Pelaku dan Kegiatan.....	49
Tabel 4.3.6.2 Analisis Kebutuhan Ruang	49
Tabel 4.3.8.1 Perhitungan Occupant Load.....	51
Tabel 4.3.8.1 Besaran Ruang.....	52
Tabel 4.4.1.1 Perbandingan Denah Lama dan Denah Baru	56
Tabel 4.4.1.2 Elemen Penting Bangunan.....	57
Tabel 4.4.2.1 Penerapan Arsitektur China	59
Tabel 5.2.1 Konsep Zonasi.....	62
Tabel 5.7. 1 Denah Skematik.....	69
Tabel 4.3.6.1 Analisis Pelaku dan Kegiatan.....	49
Tabel 4.3.6.2 Analisis Kebutuhan Ruang	49

ABSTRAKSI

Kesawan dikenal sebagai kawasan bersejarah di Kota Medan yang menyimpan begitu banyak sejarah termasuk dalam aspek arsitekturnya. Banyak bangunan lama yang masih memiliki nilai sejarahnya, salah satunya adalah ruko pecinan yang ada di Pajak Ikan Lama. Namun, ruko lama tersebut banyak terbengkalai dan kalah dengan ruko lain yang telah modern sehingga perlu untuk dilestarikan. Perancangan ini bertujuan untuk melestarikan kembali bangunan perniagaan dan jasa yang masih memiliki nilai historis sebagai saksi bisu sejarah yang ada di Kesawan. Untuk mewujudkan rancangan tersebut, digunakan pendekatan adaptive reuse yang juga selaras dengan tujuannya untuk memberikan fungsi komersial baru pada bangunan dengan tetap mempertahankan nilai pentingnya. Fungsi baru tersebut juga mempertimbangkan kebutuhan dari masyarakat ataupun pengunjung dan saling bersinergi agar dapat bertahan dengan lama. Perancangan mencakup pengelolaan tatanan ruang dalam, ruang luar, dan juga fasad bangunan yang dapat mengangkat kembali nilai historis kawasan sesuai dengan kebutuhan masa kini.

Kata Kunci : Kesawan, Ruko Pecinan, Adaptive Reuse, Perniagaan dan Jasa, Sejarah